

平成26年(ワ)第259号 損害賠償等請求事件

原告 對馬 靖人

被告 株式会社ファンドクリエーション 外1名

第 5 準 備 書 面

平成27年12月3日

静岡地方裁判所 沼津支部民事部1A係 御 中

被告株式会社ファンドクリエーション

訴訟代理人

弁護士 嶋 罇 公 良



第1. 甲第24号証の項目の説明

1. 甲第24号証の「不動産賃貸等による収益」とは、営業者の営業収益である賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除したうえ、受益権の発行済口数で除して算出した数値である。

(1)賃貸事業収益は、建物質料収入のほか、礼金及び更新料収入、共益費収入、自販機収入その他の雑収入及び不動産関連融資の利息収入により構成される。利息収入以外の収入は、概ね収益源物件の増減に応じて変動するが、賃貸事業収益は毎月末日で集計するため、収益源物件の一部を月初に売却した場合は当月分の賃料が計上されず、月末に売却した場合には当月分の賃料が計上されるように、必ずしも収益源物件の増減に応じて変動するとは限らない。

(2)営業費用は、共用部分の維持管理に要する費用、修繕費、固定資産税などの租税公課、不動産媒介業者に支払う仲介手数料及び更新事務手数料、賃貸管理業者に支払う報酬、信託銀行に支払う信託報酬、水道光熱費、通信費、損害保険料、アセットマネジメント費用、税理士報酬などの経理・財務に関する

る費用その他の雑費により構成される。

(3)営業外費用は、借入金の支払利息、社債利息、融資手数料、弁護士費用、監査費用などで構成される。

2. 営業者は、保有する物件について毎月減価償却を行うこととなっており、その減価償却費が毎月営業費用として計上される。

レジット・ファンドでは、物件を各月末日時点の評価額により評価することとなっているので、翌月の評価額が前月と同額であれば、結果として、減価償却費と同額が評価益として認識される。この評価益を減価償却分評価益という。

翌月の評価額が前月の評価額から減価償却分だけマイナス評価となれば減価償却分評価益はゼロとなる。

3. ファンド経費は、レジット・ファンドの経費である管理会社報酬、受託会社報酬、監査報酬、弁護士報酬により構成される。

4. 「その他」は主として「固都税調整」と「繰延資産評価損益」である。

営業者が固定資産税・都市計画税を支払った場合、支払時において支払金額を費用として認識するが、ファンドの評価上は、この費用を各月に等分にするように調整する。

即ち、固定資産税・都市計画税が支払われた月は、支払金額である費用の多くが前払いとなるため調整はプラスとなり、税金を支払っていない月は前払いを当月分償却するため、調整はマイナスとなる。

「繰延資産評価損益」における「繰延資産」は、営業者がノンリコースローンの借入時に一括で金融機関に支払う融資手数料であり、営業者においては、繰延資産である融資手数料を毎月償却することとなるが、ファンドの評価上においては、融資手数料が資産性がないので、支払時に一括で損失として認識することとなる。

即ち、営業者が行っている毎月の繰延資産の償却は、不必要な費用の計上であるため、この償却費を調整することとなる。

第2. 2011年3月以降の分配原資

毎月の分配金が10円に引き下げられたのは2012年3月からであるので、2011年3月から2012年2月までの1年間の分配原資について分析すれば、10円に引き下げられたことが適正であることが明らかとなるはずである。ただし、甲第24号証には2011年10月までの記載しかないので、取り敢えず2011年3月から2011年10月までの間の分配原資について説明する。

1. 2011年3月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億0693万円、その他の事業収入が約1582万円の合計1億2275万円である。

なお、収益源物件は18棟である。

営業費用は約4796万円であり、営業外費用は約3985万円（うち、支払利息及び社債利息が約2756万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約3494万円であり、この金額を粗利益と仮称する。

レジット・ファンドの受益権は、発行時期によりクラスA、クラスB、クラスCに分類されており、それぞれのクラスの一口当りの純資産価額は相違する。従って、クラスA、クラスB、クラスCのそれぞれのクラス別の純資産総額の比率により、粗利益をそれぞれのクラス別に帰属させる必要がある。そして、クラスAの粗利益に帰属する金額をクラスAの発行済口数で除して算出された数値が甲第24号証の「不動産賃貸等による収益」欄の数値である。

2011年3月のクラスAの粗利益に帰属する金額は約3065万円であり、クラスAの発行済口数2,621,178口で除した数値（ただし、小数点以下は四捨五入）は「12」となる。

2. 2011年4月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億0514万円、その他の事業収入が約1618万円の合計1億2132万円である。

なお、収益源物件は18棟である。

営業費用は約5248万円であり、営業外費用は約3529万円（うち、支払利息及び社債利息が約2667万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約3355万円である。

あり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年4月のクラスAの粗利益に帰属する金額は約2936万円であり、クラスAの発行済口数2,600,574口で除した数値は「11」となる。

3. 2011年5月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億0418万円、その他の事業収入が約1988万円の合計1億2406万円である。

なお、収益源物件は18棟である。

営業費用は約4779万円であり、営業外費用は約3667万円（うち、支払利息及び社債利息が約3189万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約3960万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年5月のクラスAの粗利益に帰属する金額は約3458万円であり、クラスAの発行済口数2,584,286口で除した数値は「13」となる。

4. 2011年6月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約1億0481万円、その他の事業収入が約1461万円の合計1億1942万円である。

なお、収益源物件は18棟である。

営業費用は約5243万円であり、営業外費用は約3578万円（うち、支払利息及び社債利息が約3096万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約3121万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年6月のクラスAの粗利益に帰属する金額は約2717万円であり、クラスAの発行済口数2,556,474口で除した数値は「11」となる。

5. 2011年7月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約9864万円、その他の事業収入が約1586万円の合計1億1450万円である。

なお、収益源物件は18棟である。

営業費用は約5068万円であり、営業外費用は約3602万円（うち、支払利息及び社債利息が約3064万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約2780万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年7月のクラスAの粗利益に帰属する金額は約2454万円であり、クラスAの発行済口数2,520,

412口で除した数値は「10」となる。

6. 2011年8月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約9423万円、その他の事業収入が約1546万円の合計1億0969万円である。

なお、収益源物件は17棟である。

営業費用は約5070万円であり、営業外費用は約4304万円（うち、支払利息及び社債利息が約2933万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約1595万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年8月のクラスAの粗利益に帰属する金額は約1404万円であり、クラスAの発行済口数2,494,655口で除した数値は「6」となる。

7. 2011年9月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約7775万円、その他の事業収入が約1513万円の合計9288万円である。

なお、収益源物件は17棟である。

営業費用は約4080万円であり、営業外費用は約3035万円（うち、支払利息及び社債利息が約2639万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約2173万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年9月のクラスAの粗利益に帰属する金額は約1923万円であり、クラスAの発行済口数2,467,059口で除した数値は「8」となる。

8. 2011年10月の賃貸事業収益は、建物質料収入が約8589万円、その他の事業収入が約1331万円の合計9920万円である。

なお、収益源物件は17棟である。

営業費用は約4824万円であり、営業外費用は3932万円（うち、支払利息及び社債利息が約2799万円）である。

賃貸事業収益から営業費用及び営業外費用を控除した金額は約1164万円であり、この粗利益と仮称される金額のうち、2011年10月のクラスAの粗利益に帰属する金額は約1027万円であり、クラスAの発行済口数2,448,701口で除した数値は「4」となる。

なお、前記第2.1ないし8のクラスAの粗利益に帰属する金額をクラスAの

発行済口数で除して算出された数値と甲第24号証の「不動産賃貸等による収益」欄に記載されている数値が若干相違している箇所があるが、これは各分析項目を算出する際の計算結果をどの金額を基準に四捨五入するか否か、または切り捨てるかで差異が生ずるし、発行済口数で除して算出するときに少数点以下を切り捨てるのか、四捨五入するのか、により若干の相違が生じるからである。

以上